FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN- CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE BOSA

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico		INFORME TÉCNICO IT –CGN-081-2026	
DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	23 de julio de 2026	No. PRELIMINAR	RAD. ORFEO: 20255730391283
OBJETO DE LA VISITA	Visita Técnica, Verificación de Obras Inspección de Policía 7D	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025574490101015E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 97 A # 58-21 SUR	CHIP	AAA0139TZNX
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	NO SE ATIENDE VISITA	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	N/A
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	MARIA OTILIA TARAZONA MEJIA SARA MENDEZ LOPEZ	No. IDENTIFICACIÓN	C.C. 35.498.901 C.C. 1.222.205.884
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 97 A # 58-21 SUR	TELÉFONO	N/A

ASPECTOS TÉCNICOS			
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	LICENCIA No.	11001-3-25-1192
FECHA DE EJECUTORIA	O7 DE JULIO DE 2025	FECHA DE VIGENCIA	07 DE JULIO DE 2028
LICENCIA DE URBANISMO	NO	RESOLUCION No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A	FECHA DE VIGENCIA	N/A

ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA

SE ENCUENTRA EN EL FOLIO 8 DEL EXPEDIENTE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL PARA UNA EDIFICACION EN TRES (3) PISOS DE ALTURA CON REMATE DE PUNTO FIJO PARA UNA (1) UNIDAD DE USO RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR NO VIS) CON TRES (3) BICICLETEROS.

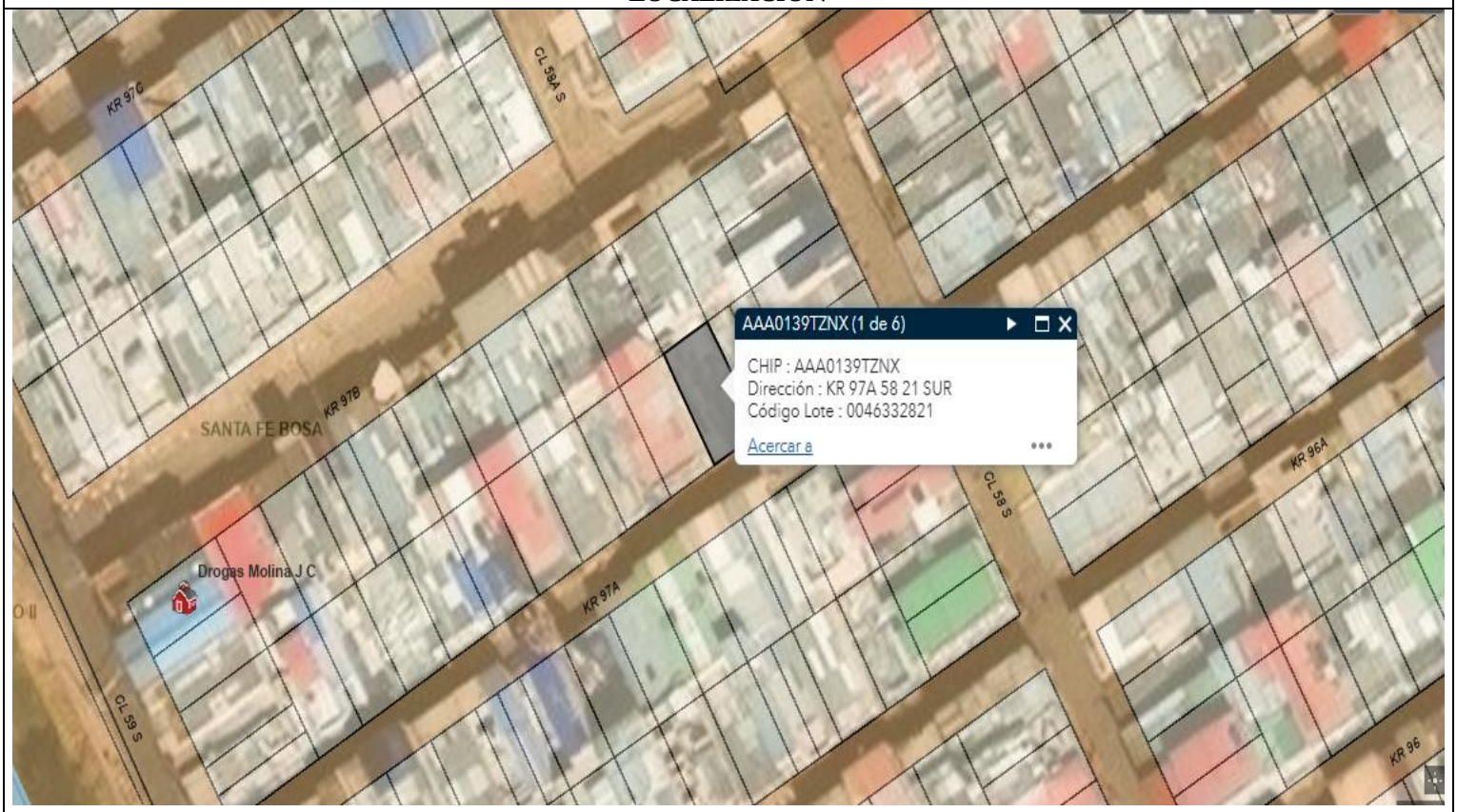
CONSULTA NORMA URBANA					
U.P.L.	PORVENIR	**TRATAMIENTO**	CONSOLIDACION URBANA	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	BOSA CENTRO	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos		

EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	NO	**ANTEJARDÍN**	NO

¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)			
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	MAS DE DOCE (12) AÑOS PARA LOS PISOS 1 Y 2; PARA LOS PISOS 3 Y 4 DE DOS (2) AÑOS	**AISLAMIENTO POSTERIOR**	NO
INICIO DE LAS OBRAS			
USOS	HABITACIONAL	**VOLADIZO**	Primer piso, Segundo piso y tercer piso = 0,60m
ALTURA EN PISOS	CUATRO (4) PISOS	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	N/A

LOCALIZACIÓN



LOCALIZACION SIGDEP RUPI 806-18

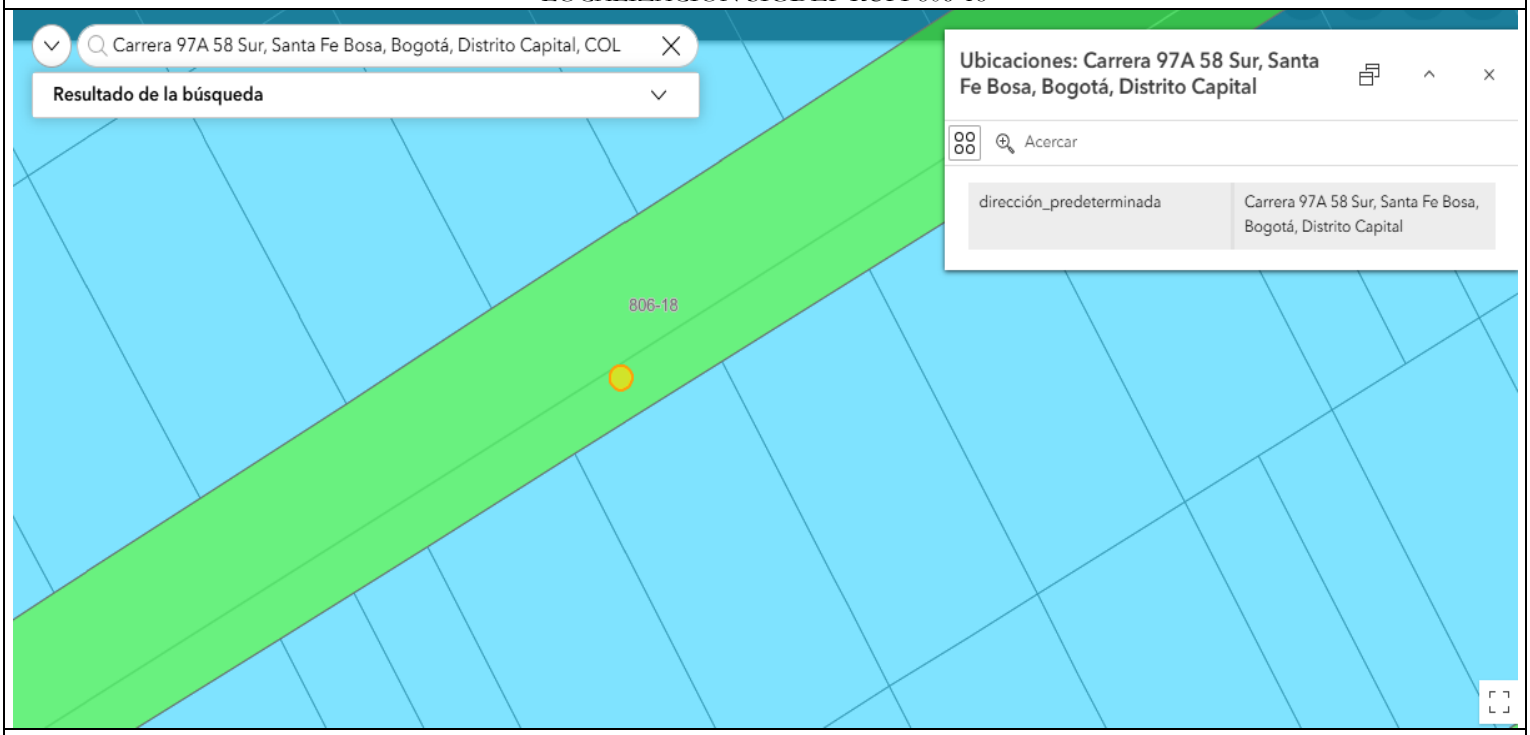


IMAGEN 1: NOMENCLATURA DEL PREDIO EN INVESTIGACION



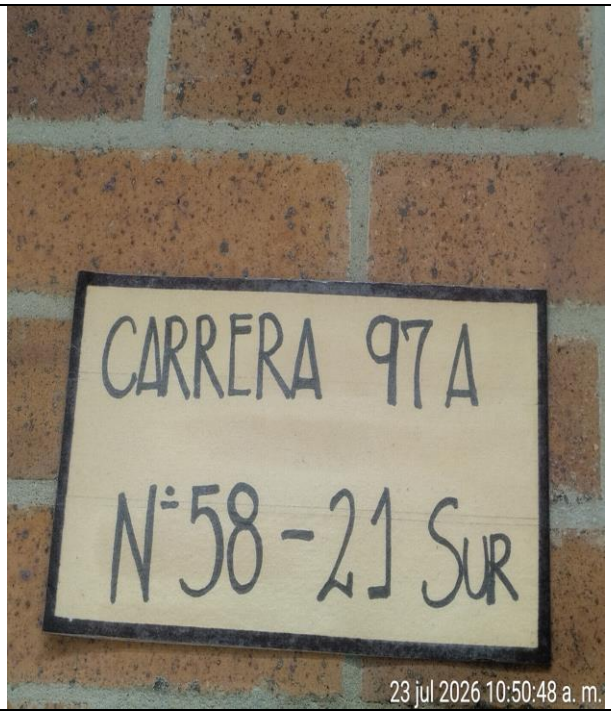


IMAGEN 2: FACHADA DEL PREDIO EN INVESTIGACION



IMAGEN 3: VISTA LATERAL DERECHA DEL PREDIO



IMAGEN 4: VISTA LATERAL IZQUIERDA DEL PREDIO

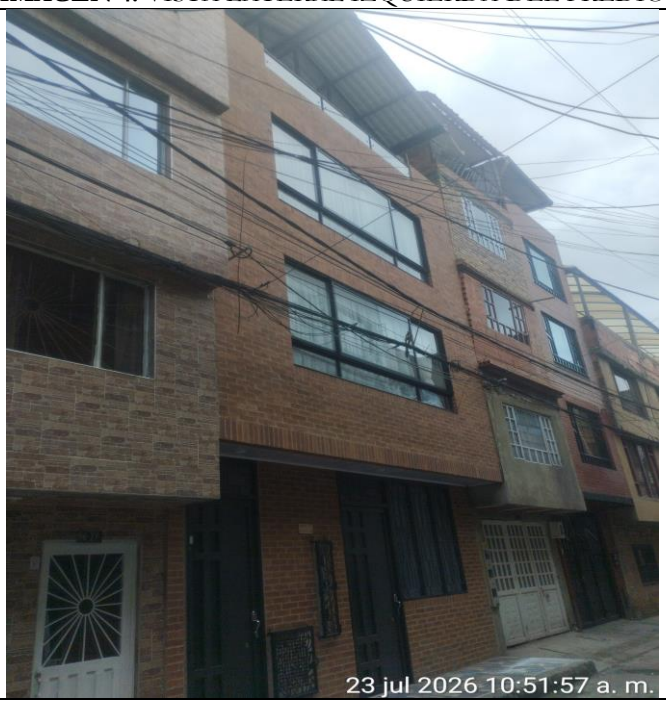


IMAGEN 5: VETUSTEZ DEL PREDIO OBJETO DE INVESTIGACION AÑO 2014

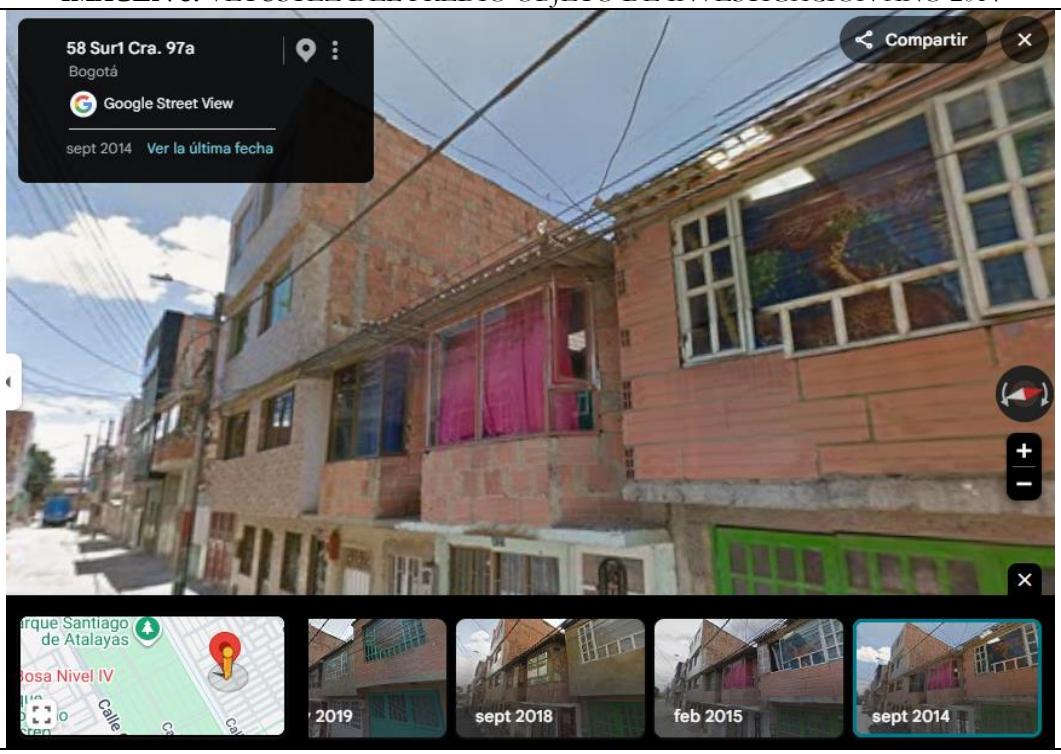
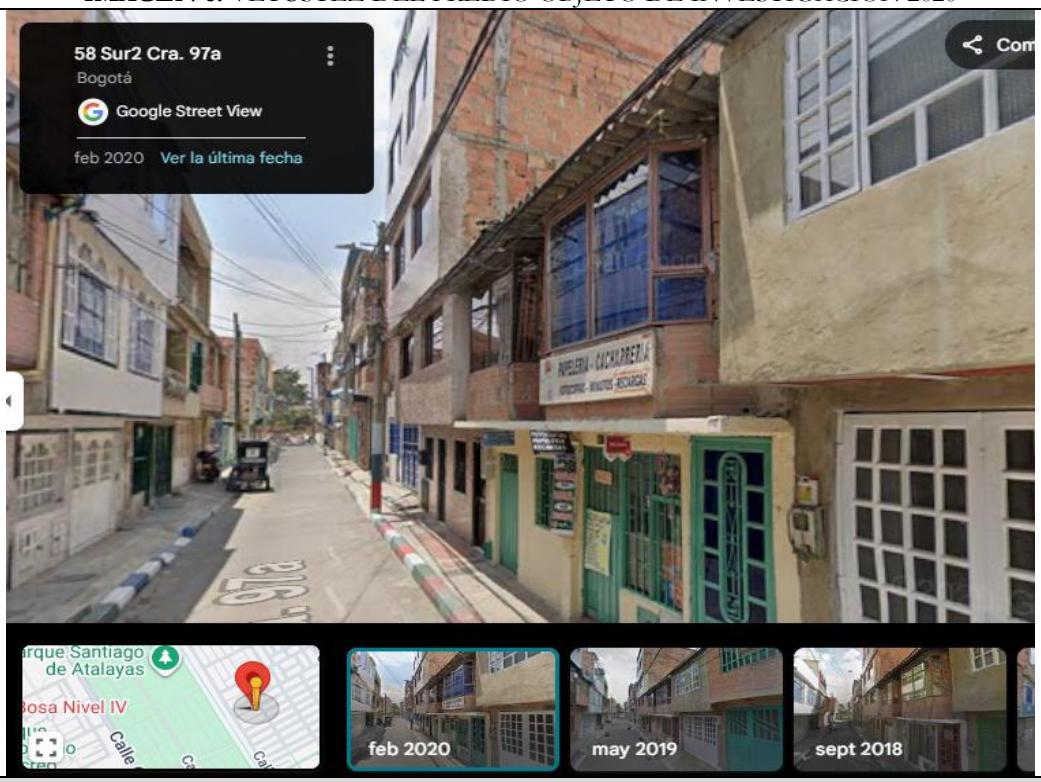


IMAGEN 6: VETUSTEZ DEL PREDIO OBJETO DE INVESTIGACION 2020



OBRAS EJECUTADAS

Se realiza verificación al predio identificado con la información suministrada CARRERA 97 A # 58-21 SUR; teniendo en cuenta la visita se aprecia un predio medianero en cuatro (4) plantas o cuatro (4) pisos, terminado en cubierta liviana a dos aguas sobre punto fijo.

No se observa que existan obras en proceso de construcción en el momento de la visita, no se atiende ya que se encuentra cerrado y no hay personal en la vivienda para atender la visita.

DESCRIPCION:

El predio consta de cuatro (4) pisos; con cubierta liviana a dos aguas construido sobre el punto fijo. Construcciòn tradicional en vigas y columnas en concreto reforzado; muros en bloque y la fachada en enchape en ladrillo a la vista; carpintería metálica puertas y ventanas.

Area total de terreno: 72,00 m2 Certificación Catastral
Total área de construcción: 282,59 m2 Certificación Catastral

AREA TOTAL = Como son cuatro (4) pisos= 282,59 m2

OBSERVACIONES

El predio corresponde a la nomenclatura CARRERA97 A # 58-21; CHIP AAA0139TZNX, UPL PORVENIR Barrio Catastral Bosa Centro de la Localidad 7 -Bosa.

De acuerdo con la Ley 1801 de 2016, por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana en su Título XIV -DEL URBANISMO -CAPITULO 1: Comportamientos que afectan la Integridad Urbanística, Articulo 135. Comportamientos contrarios a la Integridad Urbanística: "Los siguientes comportamientos, relacionados con los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada".

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
(…)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la Licencia.

Por lo anterior, una vez realizada la visita técnica, registro fotográfico y lo reglamentado en la Licencia de Construcciòn, se puede evidenciar y concluir que existe lo siguiente:

1. Al momento de realizar la visita al predio en investigación, no se encuentran obras en proceso; tampoco es posible el ingreso al predio, se encuentra cerrado y no hay atención de las personas que allí habitan.

2. El área de construcción según Catastro Distrital con dimensiones:

   Area total de terreno: 72,00 m2 Certificación Catastral
   Total área de construcción: 282,59 m2 Certificación Catastral

   Lo que se pudo verificar en la visita es de:
   Area del primer piso de 6,00 m de ancho * 12,00 m de fondo = 72,00 m2
   Area del primer piso de 6,00 m de ancho * 12,60 m de fondo = 75,60 m2
   Area del primer piso de 6,00 m de ancho * 12,60 m de fondo = 75,60 m2
   Area del primer piso de 6,00 m de ancho * 12,60 m de fondo = 75,60 m2

   AREA TOTAL = Como son cuatro (4) pisos= 298,80 m2

3. La vetustez de la obra se determina según la plataforma Google Street View, se aprecia MAS DE DOCE (12) AÑOS PARA LOS PISOS 1 Y 2; PARA LOS PISOS 3 Y 4 DE DOS (2) AÑOS.

   SE ENCUENTRA EN EL FOLIO 8 DEL EXPEDIENTE COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL PARA UNA EDIFICACION EN TRES (3) PISOS DE ALTURA CON REMATE DE PUNTO FIJO PARA UNA (1) UNIDAD DE USO RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR NO VIS) CON TRES (3) BICICLETEROS.

NOTA: Al averiguar en la página de la Curaduría Urbana 1, según radicado No. 1101-1-25-1326 no se visualiza el trámite correspondiente.

4. Según la plataforma SIGDEP el RUPI de la vía existente es 806-18.

CONCLUSION: De acuerdo con lo verificado lo intervenido es la construcción del cuarto piso.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1783 de 2021, Licencia Urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. En consecuencia, la intervención realizada en el predio en mención cuenta con el trámite urbanístico correspondiente, se determina que se espera que se presente el documento emitido por la Curaduría Urbana, para determinar si existe o no la Infracción Urbanística.

Adicionalmente el Artículo 242 de Decreto No. 555 de 2021: Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente Licencia Urbanística.

NOTA: La Licencia de Construcción aprueba la volumetría únicamente de tres (3) pisos y con aislamiento posterior de 3,00 mts. En el predio objeto de investigación se construyó el cuarto (4) piso sin el permiso de la Licencia de Construcciòn y sin la legalización de planos aprobados por la Curaduría Urbana.

Area en infracción: Cuarto piso = 6,00 m de ancho * 12,60 m de largo = 75,60 m2
Como se debe dejar aislamiento posterior de 3,00 m de ancho * 6,00 m de largo = 18,00 m2

Area total en infracción = Area cuarto piso 75,60 m2 – área aislamiento 18,00 m2 = 57,60 m2

AREA TOTAL EN INFRACCIÒN = 57,60 M2 PISO CUARTO SIN LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SIN PLANOS APROBADOS POR CURADURIA.

CONCLUSIONES			
AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	57,00- m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	57,00-m2
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	00,00-m2
TIPO DE INFRACCIÓN			

	135.2.A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir: 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO X	**¿SE DEJÓ CITACIÓN?**	SI__ NO X
ELABORADO POR  _____ **CAMILO GUAJE NIETO** MAT 2520274275 CND-ING. CIVIL	**RECIBIDO POR:**	**NOTA: Registro fotográfico tomado en la fecha del informe. Lo descrito en el presente informe corresponde a lo observado a la fecha de la visita técnica. Cualquier demolición, ampliación, obra nueva, adicional a lo descrito deberá cumplir con la normatividad vigente del Distrito Capital y se encuentra fuera de lo verificado en la visita técnica.**	